



COMUNE DI MODUGNO
(Provincia di Bari)

COMUNE DI MODUGNO	
Prot. n.	5400
28 GEN. 2008	
Cat.	Clas.
Fase	Sottofasc.

I SETTORE – UFFICIO LEGALE – CONTRATTI

Modugno, 18 gennaio 2008

Al Dirigente II Settore

Ing. Giuseppe Capriulo

Prot. n. _____

SEDE

OGGETTO: Richiesta parere del 5/12/2007 prot. 59656. Opposizione alla demolizione da parte della Dott.ssa Cozzi Giuliana. Riscontro.

In riscontro alla Vs. richiesta di parere, così come individuata in oggetto, lo scrivente Ufficio espone quanto segue.

Dall'esame della documentazione trasmessa a corredo della richiesta di parere, ivi comprese le deduzioni rappresentate dalla Dott.ssa Cozzi avverso la comunicazione di avvio del procedimento per la demolizione del presunto immobile abusivo, l'assunto di quest'ultima si presenta tutt'altro che infondato.

Infatti, come si evince dal contenuto della nota trasmessa dalla destinataria del provvedimento, l'immobile di cui si tratta è stato realizzato nel 1971 in virtù di una licenza edilizia rilasciata nel 1966.

Il presupposto normativo per il rilascio del titolo abilitativo risulta essere il regolamento edilizio del 14/6/1929, in cui, come confermatomi dalla S.V. per le vie brevi, nulla era previsto in termini di distanze da rispettare dal confine.

Tanto premesso, poiché l'abusivismo riscontrato da Codesto Settore riguarderebbe l'omesso rispetto delle distanze dal confine, si rileva che, l'immobile in oggetto, essendo stato realizzato in conformità con quanto previsto dal Regolamento Edilizio vigente a quella data, in cui non era prevista alcuna distanza minima dal confine da rispettare, non presenterebbe alcun elemento di illegittimità.

Risponde, infatti, ad un principio di carattere generale l'assunto secondo cui la realizzazione di un atto o di un fatto soggiace alla disciplina vigente al tempo della sua commissione (*"tempus regit actum"*).

Tanto è stato anche ribadito, ove ve ne fosse bisogno, anche dalla magistratura amministrativa che, in diverse pronunce ha stabilito che la realizzazione di un manufatto soggiace alla disciplina vigente al momento della sua costruzione. (vedi TAR Sardegna, sez. II, sent. 15/3/2007 n. 455; TAR Campania – Salerno, sez. II, sent. 29/11/2005 n.2479; TAR Campania – Salerno, sez. II, sent. 22/4/2005 n. 665; TAR Liguria – Genova, sez.I, sent. 19/12/2006 n. 1711; TAR Toscana – Firenze, sez. III, sent.22/1/2007 n. 55).

Né risulterebbe possibile argomentare, applicando *sic et simpliciter* detto principio, che la richiesta di sopraelevazione del fabbricato già esistente dovrebbe soggiacere alle nuove disposizioni in vigore atteso che, il vigente P.R.G. del Comune di Modugno, così come emendato con variante trasmessa in data 5 maggio 2006 prot. 22259, prevede espressamente, al punto sub 4.5.5., la figura della " sostituzione edilizia", caratterizzata dalla demolizione integrale dell'edificio esistente con la realizzazione di un nuovo edificio con non più di due piani fuori terra.

In questo caso, quindi, essendovi una previsione espressa sul punto, non si tratterebbe di una nuova costruzione, bensì di demolizione e ricostruzione del precedente manufatto, atteso che, la realizzazione del piano in più viene considerata dal vigente P.R.G. inserita nella tipologia di interventi di sostituzione edilizia e non di nuova costruzione.

Tra l'altro, a tutto voler concedere, si osserva che, trattandosi di integrale demolizione e ricostruzione dell'immobile in questione, ben potrebbe la richiedente rispettare le distanze imposte dalla normativa vigente, evitando, così, ogni ulteriore problematica sul punto.

Rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento in merito, si inviano Cordiali Saluti.

Il Responsabile Ufficio Legale

Avv. Cristina Carlucci



COMUNE DI MODUGNO

Provincia di Bari

II SETTORE URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO

ATTIVITA' PRODUTTIVE - AMBIENTE

Servizio Sportello Unico Attività Produttive

Via Rossini n. 49 – 70026 Modugno – tel. +390805354841 – fax +390805865365

email: settore2@comune.modugno.ba.it

Protocollo 0059656

Rif. prot. 0058576 del 28.11.2007

Modugno, li 5 DIC. 2007



AL DIRIGENTE I SETTORE

UFFICIO AFFARI LEGALI E CONTRATTI

Oggetto: Richiesta parere legale inerente l'opposizione alla demolizione fornita dalla Sig.ra Giuliana Cozzi in merito alla "Comunicazione di Avvio del Provvedimento" ex art. 9 e ss. L. 241/90, in atti prot. 0051511 del 18.10.2007, per l'immobile sito in Modugno alla Via Paolo Marzi n. 21.

Richiesta parere Legale

Premesso che:

- in data 14.06.2007 col prot. 0029492 veniva presentata istanza di P. di C. n. 139/2007 per sostituzione edilizia dell'immobile di cui all'oggetto;
- in data 01.10.2007 col prot. 0047561 la Sig.ra Giuliana Cozzi chiedeva l'archiviazione dell'istanza di P. di C. n. 139/2007;
- quest'Ufficio con parere prot. 341UT del 04.10.2007, pur ritenendo ammissibile l'archiviazione dell'istanza di P. di C., riteneva opportuno emettere ordinanza di demolizione delle opere illegittime, previa notifica di "Comunicazione di Avvio del Provvedimento" ex art. 9 e ss. L. 241/90;
- in data 04.10.2007 col prot. 0051511 veniva notificata "Comunicazione di Avvio del Provvedimento" ex art. 9 e ss. L. 241/90 per l'adozione dei provvedimenti sanzionatori definitivi.

CONSIDERATO che l'istanza di P. di C. di che trattasi riguardava la "sostituzione edilizia" tesa alla demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente con sopraelevazione a primo piano;

CONSIDERATO che lo stato dei luoghi è difforme rispetto al progetto assentito poiché il fabbricato risulta essere stato realizzato a m 2,00 dal confine anziché m 3,00 assentiti. Pertanto la demolizione scaturiva dalla necessità di ripristinare tali distanze.

Tutto ciò premesso, in data 28.11.2007 col prot. 0058576, la proprietaria Sig.ra Cozzi Giuliana presentava nota di opposizione al fine di partecipare al procedimento amministrativo di che trattasi, così come previsto dall'art. 9 e ss. L. 241/90.

Pertanto, al fine di adottare i provvedimenti sanzionatori, questo Ufficio chiede espresso parere legale di competenza alla luce della su richiamata nota di opposizione a firma della proprietaria Sig.ra Cozzi Giuliana.

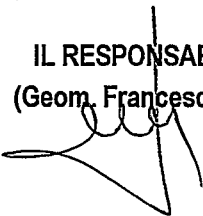
Si allega:

- copia istanza di P. di C.
- copia richiesta di archiviazione;
- copia relazione di istruttoria;
- copia "comunicazione di avvio del procedimento" ex art. 9 e ss. L. 241/90;
- copia nota a firma della proprietaria Sig.ra Cozzi Giuliana.

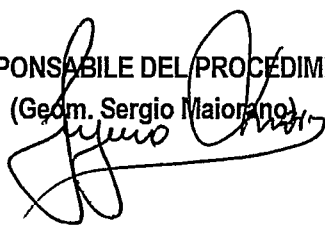
Si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Modugno, 29.11.2007

IL RESPONSABILE S.U.E.
(Geom. Francesco Loiacono)



IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Geom. Sergio Maiorano)



IL DIRIGENTE II SETTORE
(Ing. Giuseppe Capriuto)



13

COMUNE DI MODUGNO
2°-3° SETTORE U.T.C.
Prot. N. 0041561
- 1 OTT. 2007
Cat. Clas.
..... Sotto:

Allo SPORTELLO UNICO per L'EDILIZIA
del COMUNE di MODUGNO
Via Rossini n. 49 - 70026 MODUGNO (BA)

Responsabile del procedimento: geom. Sergio MAIORANO

Oggetto: **Istanza del Permesso di Costruire n. 139/2007 prot. n. 29492 del 14/06/2007** per gli interventi di *"Costruzione di un'unità immobiliare per civile abitazione, previa demolizione del fabbricato esistente, da realizzarsi in Modugno alla Via Paolo Marzi civ. 21.*

RICHIESTA DI ARCHIVIAZIONE

La sottoscritta **COZZI Giuliana** nata a Montorio al Vomano il 18/01/1960 cod. fisc. CZZ GLN 60A58 F690Q, in qualità di proprietaria dell'unità immobiliare sita in Modugno alla Via Paolo Marzi civ. 21, con riferimento all'istanza di cui in oggetto

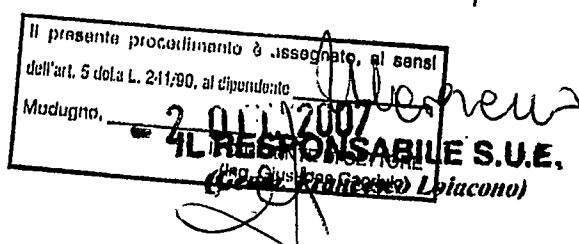
CHIEDE

l'archiviazione della suddetta pratica edilizia.

Modugno, 25 settembre 2007

sig.ra Giuliana COZZI

Giuliana Cozzi





COMUNE DI MODUGNO

Provincia di Bari

II SETTORE URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO

ATTIVITA' PRODUTTIVE - AMBIENTE

Servizio Sportello Unico Attività Produttive

Via Rossini n. 49 - 70026 Modugno - tel. +390805354841 - fax +390805865365

email: settore2@comune.modugno.ba.it

Protocollo 341 UT

Rif. prot. 0029492 del 14.06.2007

Modugno, lì 04.10.2007

→ **AL DIRIGENTE II SETTORE**
ING. GIUSEPPE CAPRIULO

Oggetto: istanza di **Permesso di Costruire n. 139/2007** in atti prot. 0029492 del 14.06.2007, per **"Ristrutturazione e completamento edilizio"** del fabbricato per civile abitazione sito in Modugno alla Via Paolo Marzi n. 21, di proprietà Sig.ra COZZI Giuliana e succ. richiesta di archiviazione prot. 0047561 del 01.10.2007.

Acquisizione del parere ai sensi dell'art. 8 - Capo II del R.E.C. annesso al P.R.G. vigente.

VISTO l'istanza in oggetto;

Il sottoscritto Responsabile del Procedimento, ai sensi del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e successive modifiche ed integrazioni, fornisce dettagliata relazione contenente la quantificazione tecnico - giuridica dell'intervento e le proprie valutazioni sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

L'intervento proposto riguarda un edificio destinato a civile abitazione costituito da un solo piano fuori terra, sito in Modugno alla Via Paolo Marzi n. 21. L'immobile ricade in area sottoposta alle previsioni normative del vigente P.R.G.C. in zona tipizzata di **"completamento B1"** e soggetta a studio particolareggiato di variante al P.R.G. per le zone di completamento B1, B2, B3 approvato dalla G.R. con provvedimento n. 561 del 31.03.2005 ed individuato sulla relativa cartografica col n. 9.

Il fabbricato esistente risulta edificato e legittimato secondo i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia rilasciata in data 15.09.1966 a nome Sig.ra Del Prete Teresa ed approvata dalla CEC il 12.08.1966;

La titolarità della proprietà è legittimata giusto:

- atto di **"vendita"** registrato col n. 34365 di repertorio e n. 13819 di raccolta, redatto in data 29.11.2006 dinanzi al dott. Giuseppe Cardinali, Notaio in Bari.

Descrizione dello STATO DEI LUOGHI:

Il fabbricato esistente è costituito da un immobile destinato a civile abitazione con un solo piano fuori terra.

Dal confronto dello stato dei luoghi col progetto assentito, sono emerse alcune discordanze che di seguito si riportano:

- a) l'area di sedime non corrisponde a quella assentita;
- b) la distanza dal confine laterale dx, assentita a m 3,00, è attualmente posta a m 2,00 per cui la fascia di m 1,00 di fabbricato è illegittimamente posizionata;
- c) la superficie planimetrica dell'intero suolo è inferiore a quella originaria.

In data 01.10.2007 col prot. 0047561, la sig.ra Giuliana COZZI chiedeva l'archiviazione dell'istanza di Permesso di Costruire.

Alla luce di quanto su citato, si ritiene ammissibile la richiesta di archiviazione per quanto concerne la proposta progettuale, ma a parere dello scrivente, poiché il fabbricato possiede irregolarità edilizio-urbanistiche, è necessario emettere Ordinanza di Demolizione previa notifica di comunicazione di avvio del procedimento così come sancito dall'art. 7 della Legge 241/1990.

Si sottopone la pratica alla V.s. attenzione per le valutazioni del caso.

Modugno 04.10.2007

Visto e convalidato
Visto: Il Responsabile di Servizio
(Geom. Francesco Loiacono)

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Geom. Sergio Maiorano)

Levato e convalidato in data 12/10/2007
IL DIRIGENTE II SETTORE
(Ing. Giuseppe Capriulo)



COMUNE DI MODUGNO

Provincia di Bari

II SETTORE URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO

ATTIVITA' PRODUTTIVE - AMBIENTE

Servizio Sportello Unico Attività Produttive

Via Rossini n. 49 - 70026 Modugno - tel. +390805354841 - fax +390805865365

email: settore2@comune.modugno.ba.it

Protocollo 0051511.....

Rif. Prot. 0029492 del 14.06.2007

Modugno, li 18 giu. 2007

PER NOTIFICA

Sig.ra COZZI Giuliana

Via Taormina n. 8

70026 - Modugno (BA)

CATOLICA 17/2

Oggetto: Comunicazione AVVIO DEL PROCEDIMENTO

In seguito alla presentazione di istanza di Permesso di Costruire n. 139/2007, in atti prot. 0029492 del 14.06.2007, e successiva richiesta di archiviazione in atti prot. 0047561 del 01.10.2007, avendo quest'Ufficio accertato difformità edilizie rispetto al progetto assentito del 15.09.1966, si comunica, ai sensi della Legge 241/1990 che è stato avviato nei confronti della S.V. il seguente procedimento amministrativo:

- a) l'amministrazione competente: COMUNE DI MODUGNO - II SETTORE URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO - ATTIVITA' PRODUTTIVE - AMBIENTE ;
- b) l'oggetto del procedimento promosso: ACCERTAMENTO VIOLAZIONI DI NATURA URBANISTICA ED APPLICAZIONE DEI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI DEFINITIVI consistenti nell'Ordinanza di Demolizione per le opere risultate abusive realizzate in difformità dai titoli abilitativi approvati, a seguito istruttoria della pratica di Permesso di Costruire n. 139/2007, riguardanti la realizzazione del fabbricato a distanza inferiore di quella minima assentita;
- c) l'ufficio e la persona responsabile del procedimento: SPORTELLLO UNICO EDILIZIA - geom. Sergio Maiorano (data assegnazione procedimento 19/06/2007);
- c-bis) la data entro la quale, deve concludersi il procedimento di accertamento: nei termini disposti dall'art. 27 del D.P.R. n. 380/01 in caso di accertamento opere eseguite in assenza di titolo abilitativo;
- c-ter) la data di presentazione della richiesta di archiviazione: 01.10.2007;
- d) la data entro la quale saranno predisposti i provvedimenti sanzionatori definitivi: 30 gg dalla notifica della presente comunicazione;
- e) l'ufficio in cui si può prendere visione degli atti: II SETTORE EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA - Via Rossini n. 49 (si specifica che, per eventuali chiarimenti, l'accesso allo scrivente Ufficio, ubicato alla

via Rossini n. 49, è consentito : LUNEDI – MARTEDI – MERCOLEDI – VENERDI dalle ore 12.00 alle ore 13.30 e GIOVEDI dalle ore 16.30 alle ore 18.00;

- f) l'ufficio e la persona responsabile dell'adozione del provvedimento finale: DIRIGENTE II SETTORE - ING. GIUSEPPE CAPRIULO;

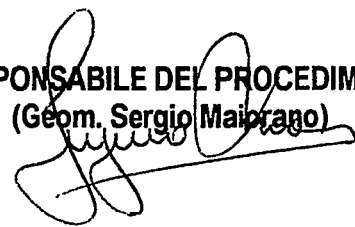
Distinti saluti.

Modugno 15.10.2007

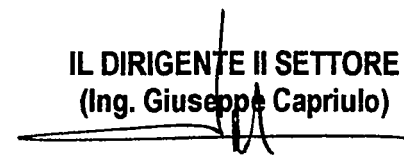
IL RESPONSABILE S.U.E.
L'Istruttore tecnico Direttivo
(Geom. Francesco Loiacono)



IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Geom. Sergio Maiorano)



IL DIRIGENTE II SETTORE
(Ing. Giuseppe Capriulo)



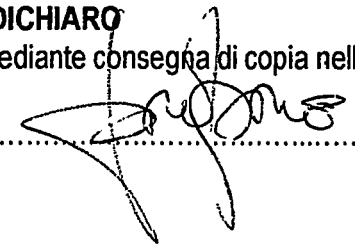
RELATA DI NOTIFICA

IL MESSO NOTIFICATORE

Io sottoscritto: **BARTOLONI Stefano**

DICHIARO

di avere notificato, in data odierna, la presente mediante consegna di copia nelle mani di:



Data: 29/10/07

IL RICEVENTE



IL MESSO NOTIFICATORE

IL MESSO NOTIFICATORE
BARTOLONI Stefano



COMUNE DI MODUGNO
2°-3° SETTORE U.T.C.
Prot. N. 58576

28 NOV. 2007

Cat. Clas.
.....Sottofasc.

Bari, 26 Novembre 2007

Ill.mo Sig. Sindaco
del Comune di Modugno
Casa Municipale
70026 Modugno (BA)



Egr. Dott. Ing.
Giuseppe Capriulo
Dirigente Settore
Edilizia Privata e Urbanistica
Comune di Modugno
Via Rossini, 49
70026 Modugno (BA)

Egr. Geom.
Francesco Loiacono
Responsabile S.U.E.
Via Rossini, 49
70026 Modugno (BA)

Egr. Geom.
Sergio Maiorano
Responsabile del
Procedimento
Via Rossini, 49
70026 Modugno (BA)

**Oggetto: Nota partecipativa ex art.9 e ss. L.241/90, in esito alla Vs.
comunicazione di Avvio del procedimento n.0051511 del 10.10.2007
pervenuta il 29.10.2007**

....., ai sensi
della L. 241/90, al dipendente
.....
29 NOV. 2007
IL DIRIGENTE DI SETTORE
(Ing. Giuseppe Capriulo)

La sottoscritta sig.ra dott.ssa Giuliana Cozzi nata a Montorio al Vomano il 18.01.1960 e residente in Modugno C.F. CZZ GLN 60A58 F690Q in esito alla nota di cui all'oggetto, espone quanto segue.

Com'è noto, la scrivente è proprietaria di un immobile sito in Modugno alla via Paolo Marzi n.21.

Il progetto edilizio in questione fu approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 12.8.1966 e l'immobile realizzato fu dichiarato abitabile in data 4.3.1971.

Sta di fatto che in data 14.06.2007 è stata presentata istanza di Permesso di Costruire identificato dal 139/2007 in atti Prot. n.0029492 del 14.06.2007.

A seguito del quale codesto Ufficio ha accertato difformità edilizie rispetto al progetto assentito del 15.09.1966 e conseguentemente ha avviato il procedimento amministrativo de quo avente il seguente oggetto:

"Accertamento violazioni di natura urbanistica ed applicazione dei provvedimenti sanzionatori definitivi consistenti nell'ordinanza di demolizione per le opere risultate abusive realizzate in difformità dei titoli abilitativi approvati, a seguito istruttoria della pratica di Permesso di costruire n.139/07, riguardanti la realizzazione del fabbricato a distanza inferiore di quella minima assentita."

In via del tutto preliminare, e, senza entrare nel merito del problema, corre l'obbligo di precisare, che la Dottrina e la Giurisprudenza Amministrativa negli ultimi anni sono state chiamate a pronunciarsi su questioni come quella che si è presentata alla Vs. attenzione stabilendo quale principio generale che: *"pur essendo in re ipsa l'interesse pubblico alla rimozione di un abuso edilizio commesso in assenza od in totale difformità dal titolo abilitativo, tuttavia sussiste l'obbligo di esternare ragioni di pubblico interesse concreto e attuale a sostegno dell'eventuale provvedimento sanzionatorio, consistente nell'ordine di demolizione, quando questo sia emanato a distanza di tempo dall'ultimazione dell'opera, tale da creare nel soggetto interessato l'affidamento in ordine alla legittimità dell'opera stessa"*.

Il TAR Lazio con sentenza n. 578 del 26.01.2005 ha ribadito tale concetto focalizzando la propria attenzione sull'importanza del "lungo tempo trascorso dalla realizzazione dell'opera ritenuta abusiva" ai fini dell'adozione del provvedimento repressivo.

Infatti, ha affermato, la indefettibilità della adeguata motivazione sul pubblico interesse attuale al sacrificio delle posizioni soggettive ormai consolidate, perché l'inerzia degli organi amministrativi preposti al controllo del territorio ingenera in capo al privato un evidente affidamento sulla regolarità delle opere realizzate.

Orbene, non v'è dubbio che nel caso di specie siano trascorsi quarant'anni dalla realizzazione dell'opera, che si presume essere stata realizzata in difformità dell'originario progetto assentito, ma di fatto, al di là delle perplessità circa la sussistenza dell'abuso, sulla quale andrò opportunamente ad argomentare di seguito, nessuna motivazione è stata offerta da codesto Ufficio al fine di rinvenire le ragioni di pubblico

interesse che indurrebbero all'applicazione della misura sanzionatoria gravissima della demolizione dell'opera stessa.

Né si può sottacere il grave sacrificio sotto il profilo economico oltre che psicologico che graverebbe sulla scrivente.

Entrando nel merito della vicenda altro aspetto da evidenziare, per nulla secondario, sta nel fatto che il progetto di cui alla L.E. 12.08.1966, rilasciata in vigore del Regolamento Edilizio, deliberato con atto podestarile n. 5 del 14.06.1929, non risulterebbe per nulla illegittimo in quanto nello stesso non era menzionato alcun riferimento alle distanze da rispettare dai confini.

Se poi, come è avvenuto, l'edificio è stato realizzato, pur conformemente al progetto autorizzato, ma traslato rispetto ad un lato del confine di circa un metro, il surrichiamato regolamento, proprio perché non fissa i limiti minimi delle distanze dai confini, non può in nessuna maniera ritenersi lesivo.

Inoltre, la illegittimità contestata - laddove non trovino applicazione le sentenze sopra richiamate in ordine alla necessità dell'interesse pubblico espresso alla rimozione del presunto abuso - deve essere vista anche alla luce dell'intervento proposto dalla sottoscritta, del tutto ignara di quanto avrebbe sollevato l'ufficio a mio danno, e cioè una "sostituzione edilizia" ex art. 4.5.5. delle N.T.A. di cui alla variante al P.R.G. zone B1, B2, B3, tutt'ora vigente, che prevede precipuamente: *"Gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli che comportano la demolizione di edifici che non hanno caratteristiche di interesse ambientale e la costruzione di un nuovo edificio con non più di due piani fuori terra (piano terra + primo piano oppure piano rialzato + primo piano), con sagoma planimetrica compresa, o, al massimo coincidente, con l'area di sedime del fabbricato preesistente perimetralmente chiuso e, comunque, devono rispettare l'allineamento preesistente sulla o sulle strade, fatto salvo l'allineamento previsto dalle tavole di P.R.G."*

Orbene, considerato che il progetto proposto prevede la demolizione e ricostruzione dell'edificio, non è assolutamente da ravvisarsi alcun tipo di abuso.

Pertanto se, alla luce del disposto dell'art. 103, Capo XII, del richiamato R.E. del 1929 - che così recita: *"Nei giudizi di contravvenzione al presente regolamento il potestà costituendosi, ove sia d'uopo, parte civile, richiederà nell'interesse del Comune, la demolizione o la riforma delle opere contrarie alle prescrizioni del regolamento stesso, e ciò salvo l'applicazione dell'art. 151 della legge comunale. Egli inoltre potrà promuovere dal magistrato la facoltà di eseguire d'ufficio le opere a spese del contravventore"* - già era prevista la demolizione o la riforma delle opere e, considerato che alcun rilievo è stato mosso *illo tempore* per la difformità, né può considerarsi una difformità la ridotta distanza dell'edificio dal confine se non contravviene, come detto, il Regolamento di che trattasi, cosa si dovrebbe sanare in questa sede se nulla è da sanare?

Per concludere, ed *ad abundantiam*, non si rileva come per il caso di specie non debba, o non possa, trovare applicazione, il concetto di "ristrutturazione edilizia" così come data dall'art. 3, comma 1, lett. c) del D.P.R. 06.06.2001, n. 380.

2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

Difatti la predetta norma epigrafata: *"interventi di ristrutturazione edilizia"*, così recita: *"gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica."*

Ad un esame anche superficiale della citata definizione normativa, emerge, *ictu oculi*, che alcun riferimento all'area di sedime del fabbricato viene operato nella stessa trovando in tal senso applicazione solo la Circolare Ministero Infrastrutture e Trasporti, 07.08.2003, n. 4174/316/26, ed in particolare quanto chiarito all'art. 4, comma 4.1 in ordine all'area di sedime.

Invero, il predetto articolo della citata circolare cita: *"Resta in ogni caso possibile, nel diverso posizionamento dell'edificio, adeguarsi alle disposizioni contenute nella strumentazione urbanistica vigente per quanto attiene allineamenti, distanze e distacchi."*

Quindi, ove mai si volesse considerare l'intervento di cui al progetto proposto, nella sua generalità, ossia composito: di demolizione e ricostruzione nonché sopraelevazione, quindi di sostituzione edilizia, è evidente la piena legittimità del manufatto edilizio e, consequenzialmente, la illegittimità del procedimento amministrativo posto in essere nei confronti della scrivente.

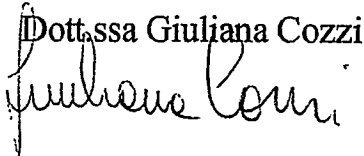
Pertanto, la sottoscritta, ut sopra:

INVITA E DIFFIDA

il Comune di Modugno, in persona del Sindaco p.t., il geom. Sergio Maiorano, in qualità di Responsabile del procedimento, il geom. Francesco Loiacono, in qualità di responsabile S.U.E., il dott. Ing. Giuseppe Capriulo, in qualità di dirigente del settore edilizia ed urbanistica, tutti firmatari della Nota di avvio del procedimento n.0051511 del 18.10.2007, a non adottare alcun provvedimento sanzionatorio definitivo, ossia Ordinanza di demolizione, in quanto illegittimo per le ragioni sopra esposte nonché sproporzionatamente dannoso per la scrivente;

CON ESPRESSA AVVERTENZA

che, in ipotesi di adozione di provvedimenti sanzionatori definitivi, ossia di ordinanza di demolizione, se ne riserva l'impugnazione dinanzi agli organi della Magistratura Amministrativa, nonché ogni azione di danno dinanzi alle Magistrature Civile e Contabile, a tutela della propria posizione, anche al fine di ottenere il risarcimento dei danni che dovesse subire.

Dott.ssa Giuliana Cozzi


Al Signor SINDACO

II SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

del Comune di

COMUNE DI MODUGNO
2° - 3° SETTORE U.T.C.
Prot. N. 00 22259

- 5 MAG. 2006 -

MODUGNO

Cat. Clas.

OGGETTO: Variante al P.R.G. Zone di Completamento di tipo B: sopraelevazioni relativa N.T.A. e standard. Delibera di G.C. n° 718 del 31/10/1997, successiva integrazione n° 792 del 23/12/1997.

TRASMISSIONE ELABORATI DI P.R.G. EMENDATI E CORRETTI IN CONFORMITÀ ALLE PRESCRIZIONI POSTE DALL'ORGANO URBANISTICO REGIONALE DI CONTROLLO.

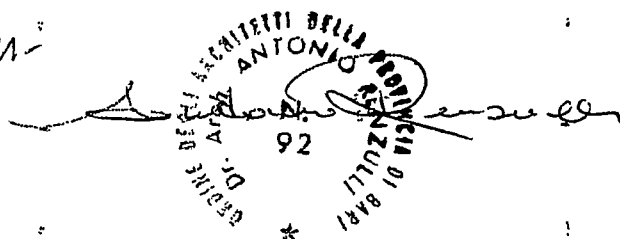
Con riferimento alla variante al P.R.G. per le zone di Completamento, in ottemperanza di quanto previsto con convenzione di incarico del 27 gennaio 1998 rep. n° 856, i sottoscritti Arch. Antonio RENZULLI, Arch. Antonello SABATO, Arch. Francesco ABBADESSA, inviano a completamento dell'incarico conferito, elaborati scritto grafici emendati e corretti in conformità alle prescrizioni poste dall'Ufficio Urbanistico Regionale.

Si allegano:

- Elaborato tecnico composto da n°86 TAV. formato A3.
- Relazione tecnica;
- Norme tecniche di attuazione;
- Relazione descrittiva delle variazioni introdotte;

Si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

Modugno, 05 MAG. 2006



COMUNE DI MODUGNO
PROVINCIA DI BARI

COMUNE DI MODUGNO	
2° - 3° SETTORE U.T.C.	
Prot. N.	0022259
- 5 MAG. 2006	
Cat.	Clas.
L.R. n° 56/80 - art. 12	

VARIANTE AL P.R.G.C. (AI SENSI DELL'ART. 16 DELLA L.R. n° 56/80) PER LE
ZONE DI COMPLETAMENTO DI TIPO B1 - B2 - B3, SOPRAELEVAZIONI,
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E STANDARDS URBANISTICI

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA DELLE VARIAZIONI AGLI ELABORATI SCRITTO - GRAFICI COSTITUENTI LA SUDETTA VARIANTE AL P.R.G.C., ADOTTATA CON DEL. C. C. N° 86 DEL 17/12/1999, EFFETTUATE A SEGUITO DI OSSERVAZIONI PERVENUTE AI SENSI DI LEGGE E APPROVATE NELLA SEDUTA DEL 19/06/2000 DEL C.C. CON DEL. N° 36, DEFINITIVAMENTE ACCOLTE DAL C.U.R. CON PARERE N° 5 DEL 27/01/2005 E APPROVATE CON DEL. G.R. N° 561 DEL 31/03/2005.

Si elencano di seguito le osservazioni accolte e le relative modifiche introdotte:

OSSERVAZIONE n°2, Sig.ra ABBATANTUONO Pasqua:

Si è provveduto a modificare il testo dalla N.T.A. allegata alla Variante proposta riportando espressamente nell'art. 4.5.2., al comma 2, la seguente dizione - "Per tutti gli altri edifici delle Zone B non compresi nella presente Variante e già sopraelevabili per effetto della D.G.R. n°2661 del 11/04/1980, le sopraelevazioni restano consentite nel rispetto delle presenti norme i limiti dei settori urbani all'epoca individuati sulle cartografie disponibili, devono essere riportati alla coincidenza dei limiti di maglia urbana appartenente alla zona omogenea di tipo B1 delimitata da strade urbane esistenti o previste dal P.R.G.C.".

Abb. lu- *Pasqua*

OSSERVAZIONE n°5, Sig. COTRONE ed altri:

La verifica effettuata in loco, ha confermato il mancato inserimento negli elaborati di variante, di alcuni fabbricati effettivamente sopraelevabili presenti non solo lungo via T. Tasso ma anche all'interno della maglia omogenea denominata in variante B2/6. Specificamente sono stati individuati in detta maglia n°7 fabbricati, ora regolarmente censiti nelle tav. (G*) con i n° 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35.

OSSERVAZIONE n°6, Sig. CAMASTA Nicola:

Dalla verifica effettuata in loco e dall'esame della cartografia allegata al precedente Studio Particolareggiato del 1980, si è riscontrato che il fabbricato in questione non era stato riportato tra gli edifici aventi diritto alla sopraelevazione, pertanto lo si è reso sopraelevabile mediante inserimento nelle tav. (G*), all'interno della maglia omogenea B1/17, con il n°36.

OSSERVAZIONE n°7, Associazione A.M.A.G.I.:

L'osservazione nel suo articolato, è stata accolta per i soli punti 4), 5), 6), 7), 9).

- Per quanto rilevato dal punto 4) della predetta osservazione si provveduto alla modifica del testo della N.T.A. eliminando il secondò e il terzo capoverso dell'art. 4.2.1;
- per quanto rilevato dal punto 5), si è modificato il testo della N.T.A. della variante al P.R.G.C., variando in particolare l'art. 4.4.1, precisando che l'altezza minima utile per le autorimesse è quella fissata dal D.M. 01/02/1986;
- per quanto rilevato dal punto 6), si è modificato il corpo dell'art. 4.5.2. della N.T.A. riportando espressamente al comma 4, la seguente dizione – " in caso di sopraelevazioni, per quanto non espressamente citato nelle presenti norme a riguardo di distanze, balconi e vedute, si fa riferimento agli articoli già previsti dal Codice Civile";

f. bb. lu.

*Per -
della*

- per quanto rilevato dal punto 7), si è provveduto a modificare il testo della N.T.A. della variante al P.R.G.C. riportando espressamente al comma 2, dell'art. 4.5.3 la seguente dizione – " la lunghezza dei balconi (L_b) è determinata in termini parametrici rispetto alla larghezza della porta finestra (L_p) di riferimento secondo la seguenti regole: $L_b \leq L_p \times 2.25$ - $L_p \leq 1.30$ ml ".
- per quanto riportato al punto 9), si è modificato il testo della N.T.A. della variante al P.R.G.C., riportando espressamente nell'art. 4.6.3 che la distanza dai confini (D_c) può essere – " $H/2$ con un minimo di ml 5,00, è ammessa l'edificazione in aderenza a fabbricati esistenti sul confine, l'esercizio del diritto di prevenzione tra lotti ineditificati ".

OSSERVAZIONE n°8, Sig. ZACCARO Angelo:

In virtù dell'osservazione suddetta, si è provveduto a correggere da un errore di refuso, il testo riportato come oggetto dalla TAV. 6 degli elaborati grafici della Variante, da "Aree attualmente non sopraelevabili" a " Aree non sopraelevabili ai sensi dello Studio Particolareggiato Zone B1,B2,B3, del P.F. (D.R.633/77)";

OSSERVAZIONE n°11, Sig.ra PANTALEO Lucrezia:

Dalla verifica in loco, si è riscontrato che il fabbricato in questione è già in larga parte dotato di piano primo.

La sua introduzione è esclusivamente legata alla possibilità di completare l'edificazione del solo primo piano in sagoma rispetto al piano rialzato. All'uopo si è inserito il manufatto all'interno della maglia omogenea B1/2, censendolo nelle Tav. (A*) con il n°12.

L/bb. lu

Deem
Aut

La tav.I foto, è stata integrata con l'immagine fotografica relativa al fabbricato censito con il n°10, erroneamente non riportata negli elaborati di base.

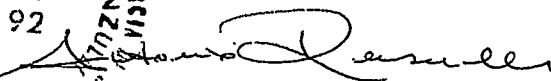
Comportando le variazioni su esposte l'introduzione di un numero esiguo di fabbricati e ritenendo la dotazione di standards precedentemente calcolata lievemente sovradimensionata rispetto al reale fabbisogno, il piano rimane sostanzialmente verificato.

Si ritiene opportuno precisare, che le osservazioni a cui ha corrisposto una correzione, sono esclusivamente quelle indicate favorevolmente dal C.U.R.. Le tavole oggetto di variazione e quindi sostituite o integrate sono state indicate nei nuovi elaborati affiancando alla lettera d'ordine anche con il simbolo dell'asterisco (*) lasciando invariate tutte le altre tavole.

Per quanto attiene le modifiche introdotte al testo della N.T.A., le parti in **neretto** si riferiscono alle modifiche, integrazioni e correzioni apportate, mentre le parti in *corsivo e sotto linea di cancellazione*, corrispondono a quelle cassate nel testo originale.

Modugno,

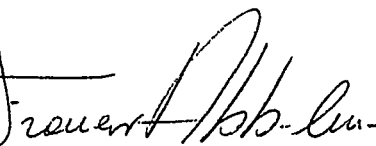
IL GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Arch. Antonio RENZULLI
N. (Dott. Arch. Antonio RENZULLI)
92


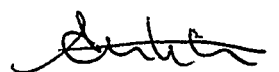
(Dott. Arch. Francesco ABBADESSA)

(Dott. Arch. Antonello SABATO)









Comune di Modugno

Variante al Piano Regolatore Generale

Zone B1 B2 B3: Sopraelevazioni, N.T.A. e Standard.

Testo aggiornato, coordinato e integrato secondo il disposto dalla deliberazione di Giunta Regionale n 561 del 31.01.2005

N.B. : le parti in neretto si riferiscono alle modificazioni, integrazioni e correzioni apportate; le parti in corsivo e sotto linea di cancellazione sono quelle eliminate. In mancanza di indicazioni scritte, le modifiche in neretto sono riferite a correzioni di ortografia e lessico.

Le variazioni ai grafici di progetto sono riportate sulle sole tavole contraddistinte con (*)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le presenti norme sostituiscono a tutti gli effetti l'articolo n.4 delle N.T.A. del P.R.G. così come approvato dalla Regione Puglia con D.G.R. n.5110/94, che viene riformulato al fine di tener conto di quanto previsto nella presente Variante al P.R.G.

Art.4 N.T.A.: Zone di completamento B1/B2/B3

Le delibere C.C. n.139 del 5/11/1979 e la relativa del D.G.R. n.2661 del 11/4/1980 sono sostituite dalle presenti norme.

- Le presenti norme regolano le zone dell'abitato destinate alla edificazione mediante concessione diretta, nei suoli liberi o parzialmente liberi, di completamento, delle trasformazioni, e della sopraelevazione di edifici esistenti, secondo le diverse perimetrazioni delle zone di completamento previste negli elaborati del P.R.G. e secondo le norme che seguono.
- In tali zone oltre alla residenza sono ammessi i servizi della residenza e le attività previste all'art.2 precedente delle NTA di P.R.G.

ART.4.1 TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO

4.1.1 - Nelle zone B1. B2. B3. dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Modugno, in attuazione della presente variante sono consentite le seguenti tipologie di intervento edilizio:

- I - Interventi di manutenzione ordinaria;
- I - Interventi di manutenzione straordinaria;

- III - Interventi di ristrutturazione edilizia;
- IV - Interventi di completamento edilizio – sopraelevazioni;
- V - Edificazione delle aree libere residue;

secondo quanto specificato negli articoli che seguono e nelle tavole costituenti, in uno alle presenti Norme ed alla relazione, la variante al P.R.G.

4.1.2. -Le prescrizioni della variante al P.R.G. possono essere disattese soltanto adottando le procedure previste:

- dalla Legge 1150/1942 e successive modificazioni in ordine ai piani particolareggiati ed alle lottizzazioni (di iniziativa sia privata che pubblica);
- dalla Legge Regionale 56/1980 e successive modificazioni
- dalla Legge 167/1962 e Legge 865/1971 e successive modificazioni in ordine ai piani di zona e/o a interventi di edilizia residenziale pubblica;
- dalla Legge 457/1978 in ordine ai piani di recupero edilizio;
- dagli interventi per pubblica utilità.

In tutti i casi citati tornano ad applicarsi le Norme più generali del vigente strumento urbanistico.

Art.4.2 Interventi di manutenzione ordinaria.

4.2.1. - Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

~~Tali interventi sono sempre subordinati alla presentazione all'Amministrazione Comunale di completa descrizione dei lavori a farsi.~~

~~Se tali lavori comportano modificazioni, anche soltanto cromatiche, nelle finiture esterne dell'edificio, alla richiesta va allegata idonea documentazione grafica e fotografica.~~

Art.4.3 Interventi di manutenzione straordinaria.

4.3.1. - Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli rivolti a rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché a realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Tali

interventi sono sempre subordinati alla presentazione all'Amministrazione Comunale, in uno al progetto delle opere a eseguirsi di descrizione dei lavori e di completa rilevazione grafica e fotografica dell'edificio o della parte di edificio da sottoporsi ai lavori.

4.3.2. - Gli interventi di manutenzione straordinaria sono subordinati alla presentazione di denuncia di inizio attività (DIA).

Gli interventi di manutenzione straordinaria che comportano modifiche dei prospetti sono subordinate al rilascio di autorizzazione nel rispetto delle stesse norme e disposizioni che regolano il rilascio delle concessioni edilizie non onerose ai sensi delle leggi statali e regionali vigenti.

Art.4.4 Interventi di ristrutturazione edilizia.

4.4.1 - Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Gli interventi di ristrutturazione non devono modificare l'involuppo volumetrico esterno dell'organismo edilizio preesistente né aumentare il volume o la superficie coperta. Essi sono sempre subordinati alla presentazione all'Amministrazione Comunale, in uno al progetto di ristrutturazione ed alla relativa richiesta di concessione edilizia, della completa rilevazione grafica e fotografica dell'edificio a ristrutturarsi.

La destinazione degli edifici ristrutturati deve essere:

-per l'eventuale piano terra: attività produttive (artigianato non molesto, ecc.) oppure attività commerciali (negozi, esposizioni, rivendite, bar, trattorie, ecc.) uffici e residenze ~~oppure autorimesse~~, l'altezza netta media, misurata tra estradosso del pavimento e intradosso soffitto, deve essere non inferiore a metri 2,70, **per le autorimesse vale l'altezza minima utile di cui al D.M. 01.02.1986**, fatta eccezione per gli immobili che alla data di promulgazione del R.E.C. erano già destinati agli usi consentiti dalle presenti norme.

-per l'eventuale piano rialzato e piani superiori: residenza, servizi della residenza o ad essa assimilabile; l'altezza media, misurata tra estradosso pavimento e intradosso soffitto, deve essere non inferiore a metri 2,70.

4.4.2. - La ristrutturazione è subordinata al rilascio di concessione edilizia onerosa ai sensi delle leggi statali e regionali vigenti, salvo quanto disposto in merito alle stesse leggi.

Art.4.5 Interventi di completamento edilizio (Sopraelevazioni).

4.5.1. - Nelle maglie rientranti nel presente piano particolareggiato sono state sottoposte a parziale Variante rispetto alle N.T.A. del P.R.G. vigente solo gli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante, che risultano edificati al solo piano terra o piano rialzato con le relative aree di pertinenza, al fine di permetterne la sopraelevazione.

Gli interventi di completamento edilizio sono quelli rivolti a completare gli organismi edilizi mediante sopraelevazione totale o parziale del piano terra o piano rialzato esistente. Tali interventi comprendono, per l'edificio esistente, il ripristino, la modifica, la sostituzione o l'eliminazione di alcuni elementi costitutivi e l'inserimento di nuovi impianti, senza alcun aumento della sua superficie coperta.

L'altezza netta dei vani abitabili a costruirsi e dei loro accessori, misurata tra estradosso pavimento e intradosso soffitto, deve essere non superiore a metri 3,00 e non inferiore a metri 2,70 (salvo per specifici casi previsti dal punto 4.5.3).

Nel caso di piano terra destinato a uso diverso dal preesistente, se da adibire ad attività produttive (artigianato non molesto, deposito sostanze non nocive e non pericolose ecc.) oppure ad attività commerciali (negozi, esposizioni, rivendite, bar, trattorie, ecc.), o residenza deve avere un'altezza netta, misurata tra estradosso pavimento e intradosso soffitto, non inferiore a metri 2,70., fatta eccezione per gli immobili che alla data di promulgazione del R.E.C. erano già destinati agli usi consentiti dalle presenti norme. Il primo piano deve essere destinato, di norma, a residenza, servizi della residenza o uffici.

4.5.2. - Nelle tavole A2 - B2 - C2 - D2 - E2 - F2 - G2 - H2 - I2 della presente variante al P.R.G., sono riportati tutti gli edifici che possono essere sopraelevati "in sagoma" per effetto di tale studio, così come specificato nel precedente punto.

Per tutti gli altri edifici delle zone B non compresi nella presente variante e già sopraelevabili per effetto della D.G.R. n.2661 del 11.04.1980, le sopraelevazioni restano consentite nel rispetto delle presenti norme. I limiti dei settori urbani all'epoca individuati sulle cartografie disponibili, devono essere riportati alla coincidenza dei

limiti di maglia urbana appartenente alla zona omogenea di tipo "B1" delimitata da strade urbane esistenti o previste dal P.R.G.C.

Si intende per sopraelevazione in sagoma la parte di edificio al primo piano costruito comunque all'interno della sagoma chiusa al piano terra o rialzato. Gli aggetti sono normati dall'art.25 del R.E.C., la profondità dei balconi non può superare 1/10 della larghezza dello spazio pubblico su cui prospettano. **Def. Comp**

In caso di sopraelevazioni per quanto non espressamente citato nelle presenti norme, a riguardo di distanze, balconi e vedute si fa riferimento agli articoli già previsti dal Codice Civile.

4.5.3 - Nel caso l'edificio esistente a piano terra o piano rialzato presenti caratteristiche di "interesse ambientale", la sopraelevazione deve essere realizzata in anastilosi proseguendo gli elementi architettonici del piano terra e utilizzando tutte le norme stilistiche dell'architettura di riferimento. In particolare sono da rispettare cornicioni, marcapiani, paraste, gli assi di simmetria, le prevalenze di superfici piene rispetto a quelle vuote. ~~I balconi non possono avere lunghezza superiore a 1,60 metri~~

La lunghezza dei balconi (Lb) è determinata, in termini parametrici rispetto alla larghezza della portafinestra (Lp) di riferimento secondo la seguenti regole:

$$Lb \leq Lp \times 2.25 \quad Lp \leq 1.30m$$

Per gli edifici di carattere ambientale allo scopo di rispettare i rapporti canonici tra le parti dell'edificio (piano terra/primo piano) l'altezza massima della sopraelevazione può raggiungere m. 4,00 tra piano pavimento e estradosso solaio.

4.5.4 E' vietata la demolizione di edifici con carattere ambientale (vedi tavole rilievo fotografico A - B - C - D - E - F - G - H - I individuati con apposita simbologia "*").

Per tutti gli edifici non censiti dal presente piano, costruiti in data anteriore al 1950 con murature portanti aventi la presenza di alcuni caratteri dell'architettura dell'epoca (cornicioni, paraste, marcapiani, archi, assi di simmetria, prevalenza di pieni su vuoti, balconi con gattoni, ecc.) e di conseguenza definibili di carattere ambientale valgono le norme di cui al punto 4.5.3.

4.5.5. - Alcuni interventi di completamento edilizio possono, nelle particolari situazioni appresso specificate, diventare interventi di "sostituzione" edilizia.

Gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli che comportano la demolizione di edifici che non hanno caratteristiche di interesse ambientale e la costruzione di un nuovo edificio con non più di due piani fuori terra (piano terra + primo piano oppure **Def. Sost. Ed**

piano rialzato + primo piano), con sagoma planimetrica compresa, o, al massimo coincidente, con l'area di sedime del fabbricato preesistente perimetralmente chiuso e, comunque, devono rispettare l'allineamento preesistente sulla o sulle strade, fatto salvo l'allineamento previsto dalle tavole di P.R.G.

L'intervento è consentito soltanto per edifici esistenti costituiti da un solo piano fuori terra.

Il primo piano deve avere destinazione residenziale, servizi della residenza o uffici o a questa assimilabile, con altezza netta dei vani abitabili e dei loro accessori, misurata tra estradosso pavimento e intradosso soffitto, non superiore a metri 3,00 e non inferiore a metri 2,70.

Il piano terra può essere destinato ad attività produttive (artigianato non molesto, deposito sostanze non nocive o non pericolose, ecc.), ad attività commerciali (negozi, esposizioni, rivendite, bar, trattorie ecc.) a residenza a servizi della residenza o ad autorimesse. L'altezza netta, misurata tra estradosso pavimento e intradosso soffitto, deve essere non inferiore a metri 2,70, fatta eccezione per gli immobili che alla data di promulgazione del R.E.C. erano già destinati agli usi consentiti dalle presenti norme. Nel caso di autorimesse la sua altezza netta può essere ridotta a metri 2,30.

L'altezza massima del nuovo edificio non può superare i metri 7,50 dal livello stradale. H max = 7,50m

- 4.5.6 - Per i parcheggi privati ex. Art.18 L.N. 765/67 nel caso delle sopraelevazioni, si fa riferimento alla Circolare Ministeriale L.L. P.P. 3210/67.
- 4.5.7. - L'edificazione è subordinata a rilascio di concessione edilizia onerosa ai sensi delle leggi statali e regionali vigenti.

Art.4.6 Interventi nelle aree libere residue.

4.6.1. - Le aree libere residue sono quelle tipizzate come zone B e non edificate, che non siano asservite a edifici esistenti, come pertinenze dirette o come parte scoperta del lotto edificabile originario, e che abbiano diretta comunicazione con una sede stradale pubblica.

Salvo nuovi allineamenti di P.R.G., l'edificazione nelle aree libere residue, deve rispettare gli allineamenti prevalenti già costituiti dai fronti degli edifici prospicienti l'intera strada e nel caso di edificazione in linea e in aderenza sui confini laterali, non può mai sopravanzare gli allineamenti già costituiti negli eventuali cortili o spazi

interni. Non sono ammessi volumi chiusi in aggetto su suolo pubblico.

PO B00

4.6.2. -L'edificazione è subordinata al rilascio di concessione edilizia onerosa ai sensi delle leggi statali e regionali vigenti, nel rispetto degli indici e parametri della zona di PRG in cui ricadono e nel rispetto dei diritti dei terzi.

4.6.3 -Nella edificazione dei suoli liberi, parzialmente liberi, o resi tali dalla demolizione di manufatti esistenti e in tutte le operazioni che comportano aumenti di volumi, eccetto quanto riportato nel precedente articolo n. 4.5, devono essere rispettati i seguenti parametri:

(*)

Dc -Distanza dei confini: $H/2$ con un minimo di m.5; è ammessa inoltre l'edificazione in aderenza a fabbricati esistenti sul confine **e la possibilità dell'esercizio del diritto di prevenzione per la costruzione sul confine tra lotti inediticati;**

Df -Distanza tra fabbricati: semi-somma delle altezze con un minimo di m.10 tra pareti e pareti finestrate;

Ds -Distacco dal ciglio stradale: secondo allineamenti prevalenti così come sopra definiti;

Vp -Verde privato di pertinenza: minimo 20% della superficie fondiaria. Questa superficie può essere ricavata anche al di sopra di solai di copertura a livello terra, purché la superficie abbia almeno cm. 40 di terreno vegetale per accogliere la vegetazione;

H/l -Rapporto altezza massima edificio con larghezza stradale $< 1,5$;

P -Parcheggio. La superficie da destinare a parcheggio deve essere pari, al minimo di un decimo del volume della nuova costruzione, e comunque assicurare almeno un posto macchina (15 mq) per appartamento (posto auto = 15mq). La presente norma sostituisce quella dell'art.6 delle N.T.A.. del P.R.G.

4.6.4 -Zone di completamento B1.

In particolare per le zone B1 del vigente P.R.G. per la edificazione dei lotti liberi, parzialmente liberi o resi liberi da demolizione di manufatti esistenti devono essere rispettati, oltre ai parametri sopra riportati, i seguenti indici:

Iff - Indice di fabbricabilità fondiario: 5mc/mq, applicato al lotto al netto delle superfici destinate o da destinare a strada.

Rc - Rapporto di copertura: massimo 50% del lotto fondiario.

H - Altezza massima ml 13

4.6.5 - Zone di completamento B2

In particolare per le zone B2 del vigente P.R.G. per la edificazione dei lotti liberi, parzialmente liberi o resi liberi da demolizione di manufatti esistenti devono essere rispettati, oltre ai parametri sopra riportati, i seguenti indici:

Iff - Indice di fabbricabilità fondiario: 3mc/mq, applicato al lotto al netto delle superfici destinate o da destinare a strada.

Rc - Rapporto di copertura: massimo 50% del lotto fondiario.

H - Altezza massima: ml 10

4.6.6 - Zone di completamento B3

In particolare per le zone B3 del vigente P.R.G. per la edificazione dei lotti liberi, parzialmente liberi o resi liberi da demolizione di manufatti esistenti devono essere rispettati, oltre ai parametri sopra riportati, i seguenti indici:

Iff - Indice di fabbricabilità fondiario: 1,5mc/mq, applicato al lotto al netto delle superfici destinate o da destinare a strada.

Rc - Rapporto di copertura: massimo 30% del lotto fondiario.

H - Altezza massima ml 10

Art.4.7 - Zone per servizi di quartiere

Le nuove aree a standard (verde e servizi) individuate dal piano particolareggiato in variante, allo scopo di rispettare il rapporto tra spazi pubblici e residenze di cui al D.M. 2/4/68 n.1444 e, individuate nelle tavole del detto strumento urbanistico, sono soggette alle norme dell'art.16 delle N.T.A. del vigente Piano che regola tali spazi pubblici del P.R.G.

Modugno, aprile 2006.

arch. Antonio Renzulli (capogruppo)

COMUNE DI MODUGNO

Variante al P.R.G. Zone B1 B2 B3: Sopraelevazioni, relative N.T.A. e Standard.

arch. Francesco Abbadessa

arch. Antonello Sabato

arch. A. Renzulli (capogruppo) – arch. F. Abbadessa – arch. A. Sabato